



Stadt Bornheim

Bebauungsplan He 09

in der Ortschaft Hersel

Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Stand: 21.03.2022

1. Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in dem Ortsteil Hersel im Bereich zwischen der Stadtbahnlinie 16 und L 300. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt nördlich an den Knotenpunkt L 300 / L 118, östlich an die L 300 (Elbestraße), südlich an eine Reihenhausbauung mit Parkflächen und westlich an die Stadtbahntrasse der Linie 16.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha. Die genaue Lage des Gebietes sowie die Umgrenzung des Geltungsbereiches kann der nachfolgenden Grafik entnommen werden.



2. Planungsanlass

Insgesamt erfährt der gesamte Bereich um den Bahnhof in Hersel, umgrenzt durch die Elbestraße, Roisdorfer Straße und Simon-Arzt-Straße, einen erheblichen städtebaulichen Umbruch. Zum einen gibt es gegenwärtig konkrete Planungen, den Knotenpunkt L300 / L118 neu zu ordnen. Zum anderen besteht bereits ein Entwurf, der den Busbahnhof in der Simon-Arzt-Straße neu regeln soll. Zuletzt plant die Häfen und Güterverkehr Köln AG (HGK), die Bahnsteige der Stadtbahnlinie 16 in Hersel, Widdig und Uedorf zu erhöhen. Das Bebauungsplangebiet bedarf ebenfalls dringend

einer Aufwertung bzw. Neuregelung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll das Planungsrecht hierfür geschaffen werden.

Für einen Teil des vorliegenden Bebauungsplangebietes He 09 besteht ein Aufstellungsbeschluss vom 29.05.1996, so dass bereits seit Jahren eine Entwicklung für das Areal geplant ist. Diese scheiterte bisher jedoch daran, dass nicht alle Eigentümer an einer Umnutzung interessiert waren. Im Auftrag des Landesministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr wurden durch Flächenpool NRW (jetzt Bauland Partner) erneut Gespräche mit den Eigentümern aufgenommen. Nach einem intensiven Beratungs- und Abstimmungsprozess steht die Mehrzahl einer Neuordnung der Grundstücke positiv gegenüber. Der vorliegende Bebauungsplan soll die notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen hierfür schaffen und dazu beitragen, den Bereich des Bahnhofsareals in Hersel neuzuordnen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden voraussichtlich weitere Fachgutachten (z.B. Schallgutachten, Verkehrsgutachten, Bodengutachten und Artenschutzgutachten mit Umweltbericht) erforderlich. Hierbei werden für die Stadt Kosten entstehen.

3. Bestehendes Planungsrecht

Wie im vorherigen Kapitel erwähnt, wurde für einen großen Teilbereich des vorliegenden Bebauungsplangebietes bereits am 29.05.1996 ein Aufstellungsbeschluss mit derselben Namensbezeichnung (He 09) gefasst. Die Umgrenzung dieses Bebauungsplans ist veraltet und soll deshalb für das nachfolgende Bebauungsplanverfahren aufgehoben werden.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne He 211 und He 10 (vorhabenbezogen). Beide Bebauungspläne entsprechen nicht den heutigen Zielvorstellungen, so dass die jeweiligen Teilbereiche mittels des vorliegenden Bebauungsplans He 09 planungsrechtlich überplant werden.

4. Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim sind die Flächen des Plangebietes zum einen als gemischte Baufläche und zum anderen als Bahnanlage dargestellt. Außerdem befindet sich der Bereich des Bebauungsplangebietes innerhalb des Nahversorgungszentrums (NVZ) Hersel. Der Bebauungsplan He 09 entspricht den Zielvorstellungen des Flächennutzungsplans und wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Wasserschutzgebiet

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Urfeld. Die Wasserschutzgebietsverordnung der Wassergewinnungsanlage Urfeld ist zu beachten.

5. Städtebauliche Situation

Nördlich des Plangebietes verläuft die Moselstraße / Roisdorfer Straße (L 118), welche faktisch in das Nahversorgungszentrum mit einbezogen werden kann. Entlang der Roisdorfer Straße haben sich der Discounter Aldi, der Drogeriemarkt Rossmann, eine Bäckerfiliale, ein Sonnenstudio und der Bekleidungshändler Daniels angesiedelt. Südlich der Elbestraße (L 300) befindet sich der Discounter Lidl.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet verläuft die Stadtbahntrasse der Linie 16 mit einem Haltepunkt im Bereich des Bahnhofgeländes. Die Stadtbahnlinie 16 verkehrt zwischen den Städten Köln und Bonn im 10 - Minuten – Takt zur Hauptverkehrszeit. Gegenüber der Stadtbahnhaltestelle an der Simon-Arzt-Straße befindet sich der Busbahnhof Hersel mit den Haltepunkten der Buslinien 818 und 604. Die Linie 818 erschließt das Bornheimer Stadtgebiet und verkehrt jeweils im 30 - Minuten - Takt zwischen den Ortschaften Hersel, Roisdorf, Waldorf und Sechtem. Die Buslinie 604 vernetzt hingegen das Bonner Stadtgebiet mit Hersel und verkehrt im 20 - Minuten - Takt.

Hinter der Bahnlinie südwestlich des Plangebietes bestehen gewerbliche Bauflächen. Östlich des Plangebietes jenseits der Elbestraße grenzen gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen an die L 300 an.

Die bestehende Bebauung entlang der Elbestraße rückt südwestlich in Richtung des Plangebietes um mindestens 9 m, nordöstlich hingegen um ca. 15 - 20 m ab. Im Bereich der L 300 sind zumeist Einzel- bzw. Reihenhausbauungen vorzufinden. Zwischen Elbestraße und Gartenstraße befindet sich einer der Standorte der Lebenshilfe Bonn, welcher ein Begegnungszentrum für Jugendliche und Erwachsene darstellt.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes befindet sich ein stillgelegtes Bahnhofs- und Tankstellengebäude sowie ein in Betrieb stehendes Technikgebäude zur Steuerung der Bahnübergangssteuerungsanlage (Büstra) der HGK (Häfen und Güterverkehr Köln). Die Steuerungsanlage soll mittelfristig aufgegeben werden. Die Fläche könnte dann ebenfalls einer neuen Funktion zugeführt werden.

Außerdem existiert angrenzend an die Stadtbahntrasse ein Park and Ride Parkplatz (P+R) mit etwa 40 Stellplätzen. Südlich davon befindet sich ein Lagerschuppen.

Der Knotenpunkt L 300/ L 118 ist im aktuellen Zustand nicht ausreichend, um die aufkommenden Verkehre (insbesondere bei Schrankenschließungen) geregelt aufzunehmen. Dazu gibt es jedoch bereits eine gemeinsam mit Straßen.NRW und HGK entwickelte und beschlossene Planung. Diese ist in den Entwurfsvarianten nachrichtlich aufgenommen.

Zur L 300 (Elbestraße) hin werden einige Flächen durch einen Autohändler genutzt. Das stillgelegte Tankstellengebäude dient hierbei als Büroraum.

Abschließend führt abgehend von der Elbestraße die Mertensgasse in das Plangebiet.

6. Städtebauliches Konzept und Erschließung

Für das Bebauungsplangebiet ist eine mischgebietstypische Nutzung vorgesehen. In Zusammenarbeit mit Flächenpool NRW hat die Stadt Bornheim zwei Entwurfsvarianten auf Grundlage im Jahr 2017 erstellter Pläne der Flächenpool NRW erarbeitet. Der Grundgedanke beider Nutzungskonzepte ist es, durch eine

Gebäudereihe entlang der Elbestraße eine deutliche Abgrenzung des Bahnhofgeländes von der Landesstraße zu schaffen. Die Gebäude könnten hierbei zu Wohnzwecken (z.B. studentisches Wohnen) bzw. von Dienstleistungsunternehmen, Arztpraxen oder zumindest im Untergeschoss gastronomisch genutzt werden. Je nach Variante sind zwei Geschosse mit Staffelgeschoss oder drei Geschosse jeweils mit Flachdächern und Dachbegrünung vorgesehen. Außerdem unterscheiden sich die beiden Alternativen hinsichtlich der Gebäudetiefe und der Tiefgaragen- bzw. oberirdischen Stellplatzmöglichkeiten.

Dabei ist deutlich, dass der Versiegelungsgrad bei der Variante 2 ohne Tiefgarage deutlich höher ist. Ebenfalls sind bei der 2. Variante die Gebäude niedriger und teilweise schmaler und bieten so weniger Wohnfläche zur Verfügung. Dies war notwendig um ausreichend private und öffentliche Stellplätze zur Verfügung stellen zu können.

Zur Umsetzung der Planung ist eine Entfernung fast aller baulichen Anlagen notwendig. Lediglich das Stellwerkgebäude der HGK muss eine unbestimmte Zeit noch erhalten bleiben. Nach Aufgabe des Gebäudes soll die dann verfügbare Fläche als Erweiterung und Aufwertung des Platzbereiches dienen.

	Variante 1	Variante 2
Gebäude		
Anzahl	5	5
Geschossigkeit	2 + Staffel, 3	2 + Staffel
Bautiefe (in Meter)	12 - 14	12
Stellplätze privat		
ebenerdig	9	47
Tiefgarage	64	x
Park+ Ride Plätze	24	24
davon e-Mobil	2	2
davon carsharing	2	2
Bike+ Ride Plätze		
öffentlich	70	70
abschließbar	60	60

Tabelle 1: Vergleich der Varianten

Der Autohandel, das Bahnhofs- sowie Lagergebäude auf dem Gelände werden überplant. Das Gebäude für die Büstra der HGK muss dagegen erstmal erhalten bleiben, wird jedoch laut Aussage HGK mittelfristig nicht mehr benötigt. In den Gestaltungsplanvarianten ist es noch dargestellt, im Rechtsplan wird dafür jedoch kein Baufenster mehr festgelegt, da nach Aufgabe des Stellwerks die dort gewonnene Fläche als zusätzliche Platzfläche genutzt werden soll.

Neben den privaten Stellplatzmöglichkeiten für die geplanten Gebäude werden ne-

ben P+R (Park & Ride)-Stellplätzen auch ein großer Teil B+R (Bike & Ride)-Stellplätze für den Bahnhof Hersel festgesetzt. Auf Grund der aktuellen Klimadiskussion und insbesondere auch auf Grund des in der Ratssitzung am 22.06.21 gefassten Beschlusses (Vorlage 219/2021-7) in Richtung Klimaneutralität, wurde dabei ein sehr großes Augenmerk auf die Installation von Bike & Ride (B + R) Möglichkeiten gelegt. Die Verschiebung von P+R zu B+R ist ein wichtiger Schritt in Richtung Klimaneutralität, sollte jedoch immer an die örtlichen Gegebenheiten der unterschiedlichen Ortschaften angepasst werden, so dass auch eine gute Nutzbarkeit und Akzeptanz gegeben ist.

Dazu sind in Hersel im Gegensatz zu den Ortschaften mit ausgedehnten Hanglagen sehr gute Voraussetzungen gegeben. Durch die Innerortslage mit recht großem Einzugsbereich und auch durch die topographischen Gegebenheiten in Hersel, ist der Bahnhof in Hersel für alle Bevölkerungsgruppen gut mit dem Fahrrad zu erreichen. Beispielhaft zu erwähnen sind neben den bestehenden Siedlungsbereichen zusätzlich das durch Wohnbebauung geprägte Baugebiet He 31 in der Ortschaft Hersel sowie der Einzelhandelsstandort Roisdorfer Straße (Aldi, Rossmann). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens He 09 soll daher ein klarer Schwerpunkt auf B+ R anstatt P + R gesetzt werden, um dadurch auch auszuschließen, dass kurze Wege wie z.B. aus dem neuen Wohngebiet des He 31 mit dem Auto zurückgelegt werden.

Dies soll auch durch die quantitative aber auch qualitative Einrichtung von ausreichend B + R Möglichkeiten mit zusätzlichen geschützten E- Lademöglichkeiten noch stärker gefördert werden. Bereits in der *Untersuchung zum P+R an den Haltepunkten der Stadtbahnlinien 16 und 18* des Büros AB Stadtverkehr aus dem Jahr 2018 wurde in einer Bestandsanalyse zum B+R ein nicht mehr zeitgemäßer Zustand der Fahrradabstellanlagen am Bf Hersel festgestellt sowie diverse Maßnahmen empfohlen. Eine zusätzliche Ausweisung von weiteren KFZ-Stellplätzen im Bereich P+R soll hingegen nicht erfolgen, um die Anreize zur Nutzung des KFZ auf eher kurzen Wegen zu vermeiden.

Der Verwaltung ist bewusst, dass eine Verringerung der P+R Stellplätze am Bahnhof Hersel nur durch ein quantitatives und qualitatives Angebot an Alternativen umsetzbar ist.

Als Ergänzung zu den P + R und B+ R Stellplätzen soll durch die Einrichtung von Carsharing Parkplätzen ein weiterer Beitrag zur Klimaneutralität geschaffen werden. Insgesamt soll somit am Bahnhof Hersel eine kleine Mobilstation installiert werden, welche auf die örtlichen Gegebenheiten angepasst ist und zudem auch die zukünftige Nachfrage mitberücksichtigt. Durch die Vorhaltung von ergänzender Infrastruktur (z.B. Paketstation) können zudem durch kombinierte Wegeketten unnötige motorisierte Verkehre vermieden werden.

Weitere Flächen für mögliche P + R Stellplätze, wie im Beschluss 2017 beauftragt, werden nicht benötigt, da wie oben beschreiben, gerade am Bahnhof Hersel der Fokus weg von P + R hin zu mehr B + R soll. Mit der Überplanung der Flächen im Bebauungsplan He 09 kann demnach ein Beitrag zur Förderung nichtmotorisierter Verkehrsarten und folglich zum Klimaschutz geleistet werden.

Die bisher nur provisorisch ausgebaute Mertensgasse soll verbreitert und mit einer Wendemöglichkeit versehen werden. Eine Zufahrt ins Plangebiet über den Knotenpunkt an der L 118 soll weiterhin nicht gegeben sein und durch bestimmte Maßnahmen (z.B. Poller, Bäumen) verhindert werden. Weiteres Ziel ist es, einen

sinnvollen und barrierefreien Zugang zum Bahnsteig zu schaffen, da die HGK dessen Erhöhung plant.

Zur Sicherung der Umsetzung der Knotenpunktplanung und dem dabei geplanten verlängerten Linksabbieger auf der L 300 Richtung L 118, wurden die Flächenbedarfe der aktuellen Planung mit Straßen.NRW abgestimmt und so angepasst, dass bei Umsetzung des Bebauungsplanes He 09, ausreichend Fläche für den Linksabbieger zur Verfügung steht.

Neben dem verlängerten Linksabbieger wird im Rahmen der Umgestaltung des Kreuzungsbereiches als Ergebnis eines Sicherheitsaudits auch der freie Rechtsabbieger inklusive Dreiecksinsel von der L 118 Richtung Bonn entfernt. Die neue Rechtsabbiegespur wird in das Lichtsignalanlagenkonzept mit aufgenommen.

Die Planung für den Kreuzungsbereich inklusive verlängerten Linksabbieger und Rechtsabbieger in Richtung Bonn ist in beiden Varianten nachrichtlich dargestellt.

Die Ver- und Entsorgung soll an das bestehende Kanalnetz angeschlossen werden. Die Wendeanlage soll soweit ausgebaut werden, dass das Wenden für Müllfahrzeuge möglich wird.

7. Natur- und Landschaft

Da das Gebiet größtenteils versiegelt ist, kommt es durch die Umsetzung der baurechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes He 09 zu keinen wesentlichen Eingriffen in die Natur und Landschaft. Im Rahmen eines Umweltberichtes und einer Eingriffsbewertung erfolgt eine ökologische Beurteilung. Die im Plangebiet vorhandenen Baum- und Sträucherstrukturen werden erfasst und bewertet und die aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffe unter Beachtung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ermittelt. Der Ausgleich soll im Gebiet durch geeignete Festsetzungen wie Dachbegrünung, Fassadenbegrünung und Großbäumen stattfinden.

8. Umweltbelange

Nachfolgend erfolgt eine Zusammenstellung der Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter. Im weiteren Verfahren werden die Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter eingehend ermittelt und im Umweltbericht erläutert.

Schutzgut Mensch

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den beiden Landesstraßen (L 300 und L 118) und der Stadtbahntrasse ist im weiteren Verfahren geplant, die Lärmemissionen hinsichtlich des Bauvorhabens (PKW Verkehr und Anlieferungsverkehre) im Rahmen eines Schallschutzgutachtens zu untersuchen und in die Abwägung einzubeziehen.

Schutzgut Landschaft, Pflanzen, Tiere

Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet gemäß des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalens. Durch das Biotopkataster der LANUV erfasste Biotope befinden sich ebenfalls nicht im Plangebiet. Das Plangebiet sowie dessen unmittelbares Umfeld sind auch nicht Bestandteil eines europäischen Schutzgebietes. Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie kommen

ebenfalls (nach der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten / Landesamt für Agrarordnung Nordrhein-Westfalen (LANUV) Biotopkataster Nordrhein-Westfalen) nicht vor.

Im Jahr 2017 hat bereits eine artenschutzrechtliche Überprüfung des Plangebietes stattgefunden. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass aktuell keine Hinweise auf eine Besiedlung des Areals mit planungsrelevanten Tierarten besteht. Jedoch ist es möglich, dass die Zauneidechse einen potentiellen Sommerlebensraum in den Gleisanlagen besitzt. Ebenfalls ist eine Besiedlung der leerstehenden Gebäude mit Fledermäusen möglich. Aus diesem Grund sind im weiteren Verfahren weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen notwendig.

Die Flächen sind bereits zum größten Teil bebaut und liegen deshalb auch in keinem Landschaftsschutzgebiet. Eine Beeinträchtigung der Landschaft durch das Vorhaben wird nicht gesehen.

Schutzgut Boden

Der Boden wird durch die Neuordnung nicht oder nur geringfügig mehr versiegelt. Die ggfls. zusätzliche Beeinträchtigung des Bodens wird daher nur geringe Auswirkungen haben.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich auf den Flurstücken 78 – 82 Altlastenverdachtsflächen gemäß Nr. 52081082-0, die im Rahmen des Bebauungsplans gutachterlich untersucht werden.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Urfeld. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Köln vom 24.05.1994 einschließlich der 1. Änderung vom 04.02.1999 und der 2. Änderung vom 26.01.2005 sind zu beachten. Durch das Vorhaben wird eine Gefährdung des Schutzguts nicht erwartet.

Schutzgut Klima und Luft

Da das Gebiet bereits im Wesentlichen baulich genutzt wird, wird sich auch mit der Umnutzung und Erweiterung das Klima zukünftig nicht verändern. Zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Gebietes sollen Dach und/ oder Fassadenbegrünungen beitragen

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Denkmalgeschützte Gebäude/Kulturgüter sind nicht vorhanden und können somit nicht beeinträchtigt werden.

Bornheim, April 22